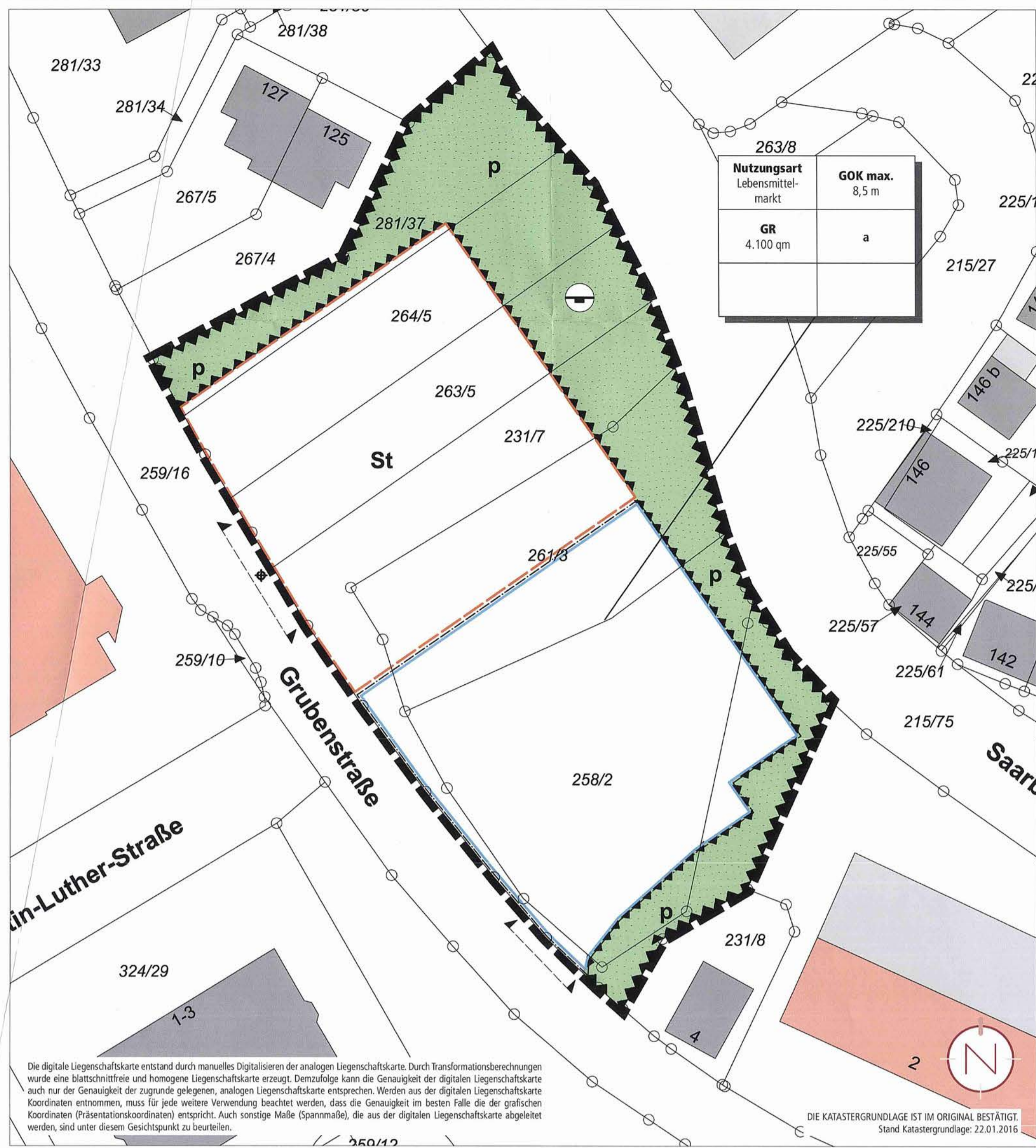


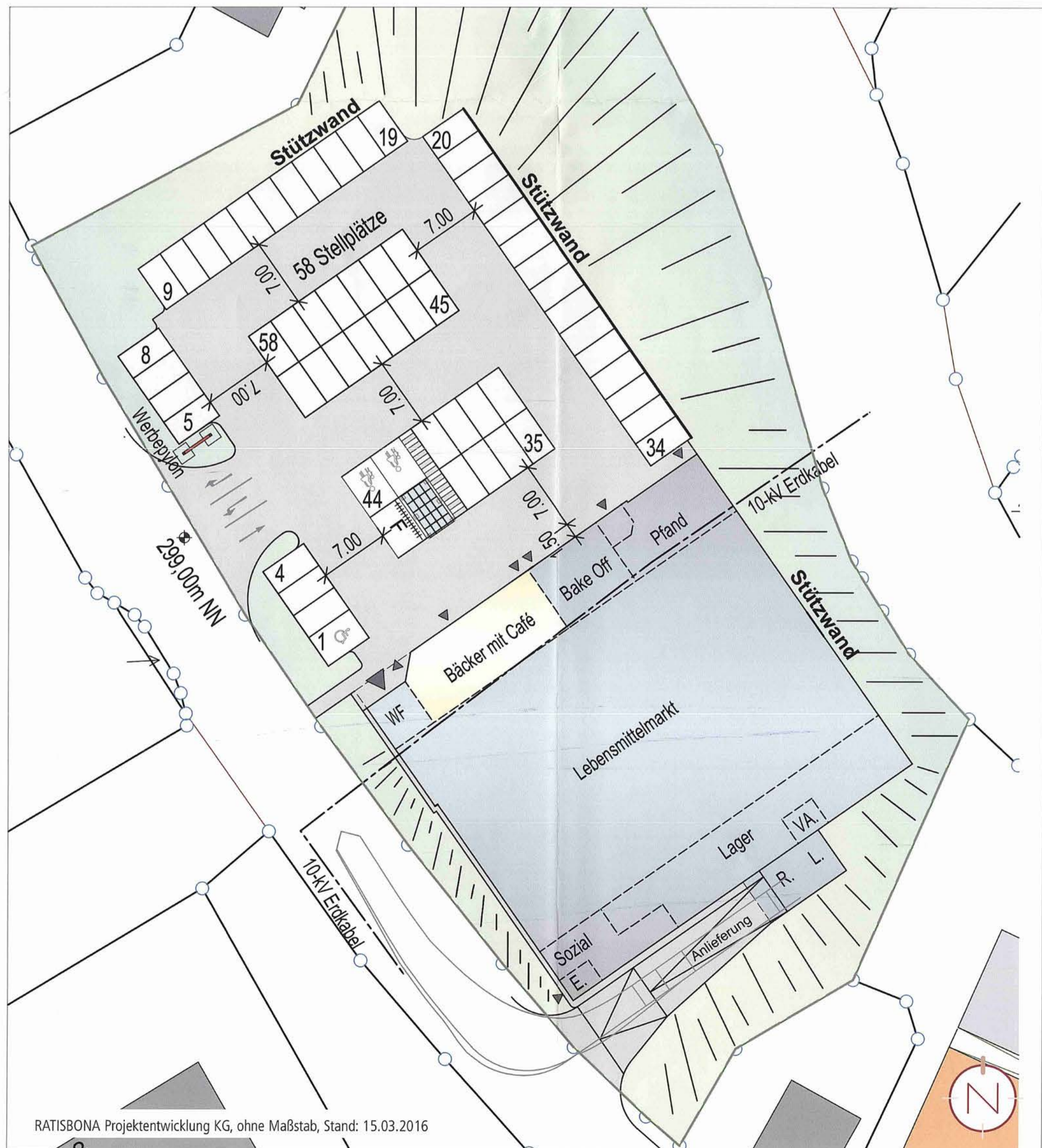
# TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die digitale Liegenschaftskarte entstand durch manuelles Digitalisieren der analogen Liegenschaftskarte. Durch Transformationsberechnungen wurde eine blattschnittfreie und homogene Liegenschaftskarte erzeugt. Dienstreise kann die Genauigkeit der digitalen Liegenschaftskarte auch nur der Genauigkeit der zugrunde liegenden, analogen Liegenschaftskarte entsprechen. Wenden aus der digitalen Liegenschaftskarte Koordinaten entnommen, muss für jede weitere Verwendung beachtet werden, dass die Genauigkeit im besten Falle die der grafischen Koordinaten (Präsentationskoordinaten) entspricht. Auch sonstige Maße (Spannmaße), die aus der digitalen Liegenschaftskarte abgeleitet werden, sind unter diesem Gesichtspunkt zu bewerten.

Die KATASTERGRUNDLAGE IST IM ORIGINAL BESTÄTIGT  
Stand Katastergrundlage: 22.01.2016

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



RATISBONA Projektentwicklung KG, ohne Maßstab, Stand: 15.03.2016

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- GOK MAX**
- GR**
- BAUGRENZE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 4 BAUNVO)
- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN; HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH** (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
- PRIVATE GRÜNLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)
- FLÄCHE FÜR ABGRABUNGEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB)
- UNTERER BEZUGSPUNKT**

Nutzungsart	max. zul. GOK
Zulässige Grundfläche	Bauweise

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (ANALOG § 9 BAUGB + BAUNVO)

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 12 ABS. 3A BAUGB I.V.M. § 9 ABS. 2 BAUGB
- NUTZUNGSART: „LEBENSMITTELMARKT“**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB  
Zulässig sind:

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Siehe Plan.  
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Nutzungsart „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.060 qm,
- eine Bäckerei mit Café und einer Verkaufsfläche von 65 qm,
- Lagerräume,
- Funktions- und Nebenräume,
- Verwaltungsräume,
- Aufenthalts- / Sozialräume für Personal,
- Nebenanlagen,
- Stellplätze,
- Werbeanlagen,
- Abfallpressen,
- Wertstoff- und Abfallbehälter,
- alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Standortes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandraum).

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 - 21A BAUNVO

- ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan.  
Die zulässige Grundfläche (GR) wird analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO auf insgesamt 4.100 qm festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

enthalten.

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.  
Oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen für die baulichen und sonstigen Anlagen ist der obere Abschluss des Daches. Für den Lebensmittelmarkt wird dieser mit maximal 8,5 Metern festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe Mitte der Zufahrt zur Stellplatzanlage (299,00 üNN).

- BAUWEISE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO

Siehe Plan.  
Als Bauweise wird analog § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Zur vorderen Grundstücksgrenze (Grubenstraße) ist eine Abstandsfläche von mind. 3m einzuhalten. Eine Grenzbebauung ist nicht zulässig.

- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO

Siehe Plan.  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Analog § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Zufahrten und Zugänge, Wege sowie alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Einrichtungen (z.B. Abfallpresse & -behälter). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (siehe ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.  
Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

- ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN, HIER: EIN- UND AUSFAHRTSBEREICH**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

Siehe Plan.  
Das Plangebiet wird über die Straße „Grubenstraße“ erschlossen. Ein- und Ausfahrten zum Kundenparkplatz sowie für die Anlieferung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.

- PRIVATE GRÜNLÄCHEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.  
Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 17 BAUGB

Siehe Plan.  
Im Geltungsbereich sind Abgrabungen bis zur Höhe der Stützwände zulässig. Nähere Regelungen sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

- ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN, HIER: VERMEIDUNG VON SCHALLIMMISSIONEN**  
ANALOG § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Die Anlieferungsrampe des geplanten Lebensmittelmarktes ist schalldämmend einzuhausen. Die Länge der Einhausung sollte zumindest der Länge eines anliefernden Lkw's entsprechen.

- GELTUNGSBEREICH**  
ANALOG § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. LBO UND SWG)

**Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49-54 Landeswassergesetz)

Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist dem bestehenden Mischsystem der Grubenstraße zuzuführen. Eine Versickerung von auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallendem Niederschlagswassers ist aufgrund des versickerungsgeeigneten Bodens nicht möglich. Es befindet sich kein zur Einleitung des Niederschlagswassers geeigneter Vorfluter in der Umgebung des Plangebietes.

**Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Das Plangebiet ist entlang zur Saarbrücker Straße einzuzäunen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Werbeanlagen:

- Werbeanlagen am Gebäude sind nur an den Fassaden (Giebel begriffen) zulässig.
- Fremdwerbung ist nicht zulässig.

## HINWEISE

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Heleneengelände“ der Stadt Friedrichsthal.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Die Regelungen der §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu beachten.
- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurztriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen. Erhaltenswerte Gehölze innerhalb der vorgesehenen privaten Grünflächen sind zu schützen.
- Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfinden gem. § 12 SdSchG wird hingewiesen.
- Im Plangebiet sind keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel zu erkennen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden (Zufallsfunde), so ist über die zuständige Polizeidienststelle der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu verständigen.
- Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SbodSchG) die Verpflichtung, die untere Bodenschutzbehörde des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz zu informieren.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz unaufgefordert eine Lärmprognose zur Bewertung und Stellungnahme vorzulegen.
- Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich eines ehemaligen Eisenerzfeldes. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob diesbezüglich unter dem Gebiet Bergbau umgegangen ist. Bei späteren Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten und ggfs. Mitteilung beim Oberbergamt des Saarlandes zu machen.

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen in den jeweils gültigen Fassungen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Saarländische Landesbauordnung (LBO) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544) vom 18. Februar 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland - Saarländisches Naturschutzgesetz - (SNG) - vom 05. April 2006 (Amtsbl. 2006 S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. Oktober 2008 (Amtsbl. 2009 S. 3).
- § 12 des Kommunalselfverwaltungsgesetzes (KSVG) des Saarlandes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17. Juni 2015 (Amtsbl. I S. 376).
- Saarländisches Denkmalschutzgesetz (SdschG) (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts) vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsbl. I S. 790).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 28. Juni 1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 3. Dezember 2013 (Amtsbl. I 2014 S. 2).
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Saarländisches Bodenschutzgesetz - SbodSchG) vom 20. März 2002, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

# VERFAHRENSVERMERKE

- Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 22.12.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.
- Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat am 25.05.2016 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NETTO-Markt Grubenstraße“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Beschluss, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat in seiner Sitzung am 25.05.2016 den Entwurf genehmigt und die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NETTO-Markt Grubenstraße“ beschlossen (§ 13a BauGB, § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 20.06.2016 bis einschließlich 20.07.2016 öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 10.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.06.2016 von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum 20.07.2016 zur Stellungnahme eingeräumt.
- Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Stadtrat am 26.10.2016. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Friedrichsthal hat am 26.10.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „NETTO-Markt Grubenstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der

Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „NETTO-Markt Grubenstraße“ wird hiermit als Satzung ausgefertigt.



## NETTO-Markt Grubenstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Friedrichsthal

M 1:10.000 Quelle: ZORA, LVGL

Bearbeitet im Auftrag der  
RATISBONA Projektentwicklung KG,  
Industriepark Pohnholz 1  
93142 Maxhütte-Haidhof

Stand der Planung: 01.09.2016  
**SATZUNG**

Maßstab 1:500 im Original  
Verkleinerung ohne Maßstab

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH  
Kirchenstraße 12 - 66557 Illingen  
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70  
email: info@kemplan.de

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Dipl.-Ing. Sarah End